Erkerode

Familienfreundliches Einfamilienhaus am Rande des Elms mit vielfältigen Extras

Número da propriedade: 25113008

PREÇO DE COMPRA: 498.000 EUR • **ÁREA:** ca. 140 m² • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.393 m²

Número da propriedade: 25113008 - 38173 Erkerode

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25113008 - 38173 Erkerode

Numa vista geral

Número da propriedade	25113008
Área	ca. 140 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	1
Ano de construção	1962
Tipo de estacionamento	1 x Car port

Preço de compra	498.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25113008 - 38173 Erkerode

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	10.05.2035
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	70.72 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2024

Número da propriedade: 25113008 - 38173 Erkerode

O imóvel

Número da propriedade: 25113008 - 38173 Erkerode

O imóvel

Número da propriedade: 25113008 - 38173 Erkerode

O imóvel

Número da propriedade: 25113008 - 38173 Erkerode

O imóvel

Número da propriedade: 25113008 - 38173 Erkerode

O imóvel

Número da propriedade: 25113008 - 38173 Erkerode

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in Dorfrandlage, das sich durch seine naturnahe Umgebung und hochwertige Ausstattung auszeichnet. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 140 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1393 m². Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer, bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie. Ein Badezimmer im Obergeschoss erhielt 2024 eine umfassende Modernisierung. Ergänzend steht Ihnen ein Doppelcarport zur Verfügung.

Das Haus wurde 1962 erbaut und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand dank regelmäßiger Sanierungen und Modernisierungen. Im Jahr 2003 wurde eine Kernsanierung durchgeführt, während im Jahr 2013 die Fassade erneuert wurde und ein Kaltwintergarten hinzukam. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2024 erfolgte Installation einer Wärmepumpe die für eine effiziente Energienutzung sorgt. Für Elektrofahrzeuge wurde ebenfalls 2024 eine Wallbox installiert, die moderne Mobilitätsbedürfnisse unterstützt.

Durch den Windfang mit Gäste-WC betreten Sie die Diele des Haus, von dort gelangen Sie in die Küche, den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereiche und eine Schlafzimmer. Im Wohn- und Essbereich sorgt ein Kamin für eine behagliche Atmosphäre in den kühleren Monaten. Die bodentiefen Schiebetüren im Wohnzimmer öffnen sich zum Kaltwintergarten und zur überdachten Terrasse und schaffen einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Im Keller finden sich neben praktischen Abstellräumen ein lichtdurchfluteter Raum mit Zugang zur separaten Terrasse, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Zum Entspannen lädt die Sauna ein, die nach einem langen Tag optimale Erholung verspricht. Der Kaltwintergarten, ausgestattet mit einer effektiven Abschattung, bietet einen besonderen Rückzugsort mit Blick ins Grüne und erweitert den Wohnraum um einen besonderen Platz zum Verweilen. Der Gartensitzplatz lädt zu geselligen Stunden im Freien ein und der großzügige Garten bietet viel Spielraum für individuelle Gestaltungsideen.

Die Ausstattung des Hauses ist als gehoben zu bezeichnen und setzt auf Langlebigkeit und Komfort. Die Dorfrandlage garantiert ein ruhiges Wohnumfeld, während Sie gleichzeitig von der Nähe zu Natur und eventuell vorhandenen dörflichen Infrastrukturen profitieren.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre sorgfältige Pflege und die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung, die den klassischen Charme des Baujahres mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens vereint. Die Kombination aus ausreichendem Raumangebot, hochwertigen Ausstattungen und der großzügigen Grundstücksfläche bildet eine attraktive Grundlage für ein vielfälltiges Wohn- und Lebensumfeld.

Sind Sie neugierig geworden? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich einen Eindruck von dieser gepflegten Immobilie.

Número da propriedade: 25113008 - 38173 Erkerode

Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Gäste-WC
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Zimmer mit Raumspartreppe zum ausgebauten Spitzboden
- Wärmepumpe
- Kamin
- Sauna
- Doppelcarport mit Wallbox
- gemauertes Gartenhaus
- Kaltwintergarten
- überdachte Terrasse
- Außensitzplatz
- ehemalige Doppelgarage als zusätzliche Abstell- bzw. Kellerräume mit Gartenzugang

Número da propriedade: 25113008 - 38173 Erkerode

Tudo sobre a localização

Erkerode ist ein Ort und eine Gemeinde, bestehend aus Lucklum und Erkerode, mit ca. 850 Einwohnern im Landkreis Wolfenbüttel in Niedersachsen. Erkerode liegt am westlichen Rand des Höhenzugs Elm.
Erkerode/Lucklum bietet mehrere Sportangebote wie Fußball, Tennis, Gymnastik und eine Laufgruppe. Auch der ReitGut Lucklum e.V. ist mit ca. 1 km Entfernung in guter Reichweite.
Eine Kindertagesstätte befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Eine Grundschule sowie weiterführende Schulen finden Sie im ca. 6 km entfernten Sickte bzw. in Wolfenbüttel.
Erkerode liegt direkt am Naherholungsgebiet Elm. Östlich des Ortes beginnt das rund 3 km lange Reitlingstal, das in den Elm hinein führt. Durch die ländliche Lage bieten in der nahen Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Erholung.
Die Kreisstadt Wolfenbüttel liegt in ca. 15 km Entfernung und bietet neben einer schönen Altstadt vielfältige Möglichkeiten jeder Art. Die Fußgängerzone lädt zum Bummeln ein, Einkaufszentren sorgen für den täglichen Bedarf.
Neben dem Schloss finden kulturell Interessierte die Herzog August Bibliothek. Hier wirkten Gottfried Wilhelm Leibniz und Gotthold Ephraim Lessing.
Theater und Kino bieten spannende Programme, Ausstellungen und Kleinkunst runden das Programm ab.
Wolfenbüttels Stadtbad, der Golfplatz in Kissenbrück und einige Vereine bieten Möglichkeiten für Erholung und Sport.
Erkerode befindet sich etwa 17 Kilometer südöstlich von Braunschweig und rund 90 km östlich von der Landeshauptstadt Hannover und ca. 30 km südlich von Wolfsburg.
Die Autobahn A2 erreicht man in ca. 15 Fahrminuten, die Richtung Harz führende A36 in ca. 20 Minuten.

Número da propriedade: 25113008 - 38173 Erkerode

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 70.72 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número da propriedade: 25113008 - 38173 Erkerode

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel
Tel.: +49 5331 - 90 61 780
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com